

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte.

Het uitgangspunt van de Wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de Wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de Wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de Wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur en tot nieuw te bouwen, voor verkoop bestemde, woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 390.000. De gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrenzen is uitgesloten.

De bedoeling van deze verordening is het regelen van de verdeling van de vrijkomende huurwoningen van de woningcorporaties en voor verkoop bestemde woonruimte (nieuwbouwkooptoningen) in de betaalbare koop. Dit vanwege de schaarste aan deze woningen en het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste. Hiervoor is in overleg met de buurgemeenten en de woningcorporaties een eerlijke en rechtvaardige verdeling uitgewerkt, die waar het de huurwoningen in bezit van de in de regio actieve woningcorporaties voortbouwt op de gegroeide samenwerking in de afgelopen jaren.

Deze nieuwe regionale Huisvestingsverordening Noord-Veluwe heeft als reikwijdte het woningbezit van alle in de regio actieve woningcorporaties, meer in het bijzonder de woonruimte in eigendom van een woningcorporatie waarvan de huurprijs ten hoogste de maximale

lagehuurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Dit is de afbakening die ook al gekozen is in de eerdere

Huisvestingsverordeningen. Hiermee vallen ook de zogenaamde 'categorale woningcorporaties' – woningcorporaties met een specifieke doelgroep en landelijk werkgebied (i.h.b. Habion en Woonzorg Nederland) – onder de regels opgenomen in deze verordening en is het woningaanbod van de woningcorporaties vindbaar is op één aanbodplatform (<https://www.hurennoordveluwe.nl>) en gelden voor alle woningcorporaties dezelfde regels.

Hiernaast reguleren we de toewijzing van nieuwbouw betaalbare koopwoningen. De realisatie van woningen in dit segment (en de instandhouding hiervan) heeft al prioriteit en de gemeenten sturen hierop via de ruimtelijke ordening (het omgevingsplan). Het is de wens om deze met veel inspanning gerealiseerde woningen ook daadwerkelijk aan de doelgroep toe te wijzen.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en Wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. Van deze mogelijkheid maakt de gemeente Putten gebruik. Zie hiervoor Algemeen mandaatbesluit gemeente Putten 2026.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De Wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Van deze mogelijkheid wordt in de verordening vooralsnog geen gebruik gemaakt.

Woningruil

Deze verordening ziet niet toe op woningruil, wel zijn verschillende artikelen opgenomen om ervoor te zorgen dat woningruil door bepalingen in deze Huisvestingsverordening niet onmogelijk gemaakt wordt. In het Burgerlijk Wetboek worden verder voldoende richtlijnen gegeven voor woningruil en de woningcorporaties staan hiervoor open.